

DETALJREGULERINGSPLAN
FOR
FRITIDSBUSTADER OG CAMPINGPLASS
«SLETTO AUST»

Del av gnr. 56, bnr. 17 i
SVEIO KOMMUNE.



Planid: 2014901

REGULERINGSFØRESEGNER

Jan. 17

REGULERINGSPLAN FOR «SLETTO AUST» MED OMRÅDER FOR FRITIDSBUSETNAD, CAMPING M.M. PÅ ELTRAVÅG GNR. 56, BNR. 17 I Sveio kommune.

Området er ein del av tidlegare godkjent reguleringsplan for «SLETTO ØVRE».

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Generelt

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innafor det regulerte området er arealet sett av til desse føremål:

1.1 Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr.1), med desse underføremål:

Frittliggjande fritidsbustader F 1 – F 6
Campingplass
Utleiehytter
Leikeplass L1 – L 2
Opplagsplass for småbåtar

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2) med desse underføremål:

Kjøreveg KV
Parkeringsplass P 1 – P 2
Veg V
Busshaldeplass
Gangveg/gangareal
Anna veggrunn, grøntareal

1.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr.5) med desse underføremål:

Friluftsføremål

1.4 Omsynssoner med desse underføremål:

Sikringssone frisikt
Faresone – Høgspentline
Bandlegging - Kulturmiljø

2. Felles føresegner

Alle inngrep skal planleggjast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som råd er. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast ut over det som er nødvendig. Tomtene skal vera naturtomter, og det skal ikkje planerast meir enn for tilkomst, parkering og for sjølve fritidsbustaden med terrasser og uteplasser. Tomteeigarane har ansvaret for å setje i stand og så til på tomta når utbygginga er avslutta. Arealet til friluftsføremål skal ikkje nyttast til masselagring eller tilkomst i samband med opparbeiding av tomtene.

Vegar, gongvegar og fortau i byggeområdet skal ikkje ha større stigning enn 8 %. Campingområdet skal i tilretteleggjast for universell utforming.

Tekniske planar for veg, vatn, avløps- og kabelnett skal leggjast fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startar, og dei skal omfatte heile planområdet. Dette gjeld sjølv om feltet vert bygd ut i fleire byggetrinn.

Transformatoriosk, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale og godkjenning av kommunen.

Det er tillete å justera terrenget +/- 0,5 m i høvet til eksisterande situasjon. Ved inngrep i terrenget skal skjeringar/fyllingar plantast til med vegetasjon. Dette skal gjerast i samband med utføringa av tiltaket, utan opphør etter tilbakelegging av jordmassane.

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne gjennom gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må det straks meldast frå til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansa til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funna , jf. Lov om kulturminne av 1978 § 8, andre ledd.

3. Bygg og anlegg

3.1 Byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader

Byggjeområdet er delt inn i 6 område, F 1 – F 6. Tomtene innafor kvart område skal delast frå slik planen viser. Fritidsbustadene skal oppførast minst 4 m frå grøft/kjøreveg. Det skal vera 2 parkeringsplasser til kvar fritidsbustad.

Høgdeplasseringen skal tilpassast tomta og skal vera så lågt som råd er i terrenget. Planeringa for fritidsbustaden må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar. Maks høgde frå gjennomsnittleg planert terreng til topp grunnmur skal være 40 cm. Fritidsbustadane kan ha forskjellig takform, men det må søkjast å få til ei god samanheng med bygningane på nabotomtene. Takforma skal bestemmast ved søknad om tiltak. For fritidsbustader med saltak er min. takvinkel 25 grader.

Areal for parkering kjem i tillegg til tillete areal for BYA innafor kvart byggjeområde.

For område F 1 og F 2 er maks. tillete BYA 150 m². For F 1 er maks. mønehøgd 7,0 m for saltak. For pulttak og flate tak er maks. gesimshøgd 4,0 m. For F 2 er maks. mønehøgd 9,0 m for saltak og maks. gesimshøgd for pulttak og flate tak 6,0 m. Innafor F 1 og F 2 kan det i tillegg tillatast oppført frittliggjande anneks/uthus/garasje eller hagestove, med maks. BYA 30 m² og maks. mønehøgd 4,5 m. Utforming og plassering skal vera tilpassa og underordna hovedbygget, slik at bygningane dannar ein heilskap. Frittliggjande anneks/uthus/garasje eller hagestove kan først opp nærare nabogrensa enn 4 m, men ikkje nærare enn 1 m.

For område F 3, F 4, F 5 og F 6 er maks tillete BYA 120 m². Ved saltak skal maks. mønehøgde vera 7,0 m. For pulttak og flate tak er maks. gesimshøyde 4,0 m.

Fritidsbustadene med tilhøyrande anlegg skal ha ein dempa og harmonisk material- og fargebruk som er tilpassa naturen. Dette gjeld også for tak, listverk og andre detaljer.

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart og terrengprofil i M = 1: 500 som viser plassering av bygningen med kotehøgd på golv, tilkomst, parkering, ledningsgrøft og evt. uteplasser og terrasser.

Det kan ikkje setjast opp gjerde eller hekk som skilje mellom tomtene eller mot vegen.

For dei tomtene som blir justert i høye, kan ikkje mur eller fylling liggja inntil vegskulder. Tiltaket må skje minst 50 cm inn på eigen tomt. Murar må ikkje vera høgare enn 1,5 m i byggeområdet.

3.2 Leikeplass

Leikeplassane L1 skal ferdigstillast før første fritidsbustad vert teken i bruk. Leikeplass L 2 skal ferdigstillast før første fritidsbustad på F 3 – F 5 vert teken i bruk.

Areala skal opparbeidast som leikeplass med tilhøyrande godkjende utstyr og apparat.

3.3 Campingplass

Plan for vatn, avløp, straumforsyning, renovasjon og vegtilkomst til campingplassen skal leggjast fram for kommunen saman med dei tekniske planane for feltet.

I samband med søknad om tiltak innafor byggjeområdet for campingplassen skal det utarbeidast situasjonskart som skal vise faste installasjonar med høgder, storleik og materialbruk for planerte område, dekker, plattingar, levegger og beplanting etc. I tillegg skal det lagast situasjonsplan for campingplassen som viser tomtedeling av oppstillingsplasser for campingvogner/bubilar og telt.

Plan for leikeplass skal leggjast fram for kommunen og fellesbygg/tekniske bygningar som er naudsynte for drift og bruk av campingplassen skal visast i dei tekniske planane.

Tilkomst og interne vegar i campingområdet skal vera plasserte og dimensjonerte slik at større kjøretøy som redningsbilar og bubilar/bil med campingvogn kan bruka dei.

Før området kan takast i bruk skal vegtilkomst, vatn og avløp på området vera tilfredstillande og leikeplasser skal vera opparbeidde.

I samband med søknad om løyve til tiltak skal søkjaren kunna dokumentera at bygningar og anlegg har ei god estetisk utforming som er tilpassa terrenget som i volum, form og fasade harmonerer med omgjevnaden. Det skal vera einsarta utforming og fargebruk på campingplassen og faste konstruksjonar skal ha diskre naturfargar.

Med omsyn til brannkrav skal det vera minst 8 m byggegrense mellom campingvogner med tretelt som står som faste installasjonar, og som ikkje kan flyttast ved brann. Mellom flyttbare objekt skal det vera 3 m.

Det skal etablerast brannkummar, brannhydrant eller brannpostar som sikrar sløkkjevotn til heile området. Dette skal dokumenterast i samband med at dei tekniske planane vert lagt fram for kommunen.

Innafor campingområdet kan det førast opp inntil 2 administrasjons-/servicebygningar, kvar med maks. BYA på 100 m², med maks. mønehøgde 9,0 m. Areal for parkering kjem i tillegg til oppgjeve areal for BYA. Det kan tillatast inntil 25 telt og 35 bubilar eller campingvogner. Av dette kan det tillatast inntil 18 permanente plasser m/fortelt eller tretelt og terrassar/plattingar plassert lengst sør og aust på området.

Eigaren må leggja fram til godkjenning for kommunen typeteikningar av tretelt ein ønskjer å byggja. Storleiken på fortelt/tretelt skal ikkje vera større enn campingvogna og største breidde skal ikkje vere over 3,0 m (ut frå campingvogna). Største lengde skal ikkje overskrida lengda på campingvogna. Tretelt/fortelt og terrasse skal ikkje samla vera større enn 30 m². Høgda på forteltet kan vera 0,2 m høgare enn vogna for å få tett overgang mellom forteltet og campingvogna. Det skal vera skråtak på forteltet, med maks. takutstikk 0,3 m.

Når campingvogna er fjerna frå plassen, skal forteltet og fjernast. Når vogna berre blir teken bort for ein kortare periode på inntil 3 månader, kan forteltet stå.

Leikeplassen i campingområdet skal opparbeidast samstundes med at campingplassen blir teken i bruk. For leikeplass skal det setjast av 10 m² nærleikeplass per campingeining. Leikeplassarealet skal plasserast sentralt i campingområdet og vera oversiktleg og lyssett. Det skal sikrast mot trafikk. Plan for leikeplass skal leggjast fram for kommunen og fellesbygg/tekniske bygningar som er naudsynte for drift og bruk av campingplassen, skal visast på dei tekniske planane.

Det kan elles innafor campingområdet leggjast til rette for fritidsaktiviteter.

Det området av campingplassen som kjem innafor sikringssona for høgspenningslina, kan ikkje opparbeidast eller takast i bruk før høgspenningslina i luftspenner teken bort. Dette er også teke med som rekkjefølgjekrav.

3.4 Utleiehytter

Det kan byggjast inntil 5 utleiehytter. Maks. tillatt BYA er 40 m² i ein etasje med saltak. Maks mønehøgd er 4,5 m. Det skal opparbeidast minst 1 parkeringsplass for kvar hytte. Areal for parkering kjem i tillegg til tillete BYA. I samband med søknad om tiltak må det utarbeidast situasjonskart for heile området som viser plasseringa av hyttene, interne vegar med snuplass, parkering og evt. felles parkering.

3.5 Opplagsplass for småbåtar.

Området skal planerast og i hovudsak brukast som opplagsplass for småbåtar. Dersom det er plass, kan området nyttast til parkering. Areal for parkering skal ikkje takast med i arealet for BYA. Innafor området kan det også plasserast renovasjonsdunkar eller renovasjonscontainer. Området skal til ei kvar tid haldast ryddig, og det vert ikkje tillete med lagring av byggmassar, avfall og skrot. På området kan det førast opp ein bygning for service og lager. Maks. BYA er 100 m², maks. mønehøgd 7.0 m og maks. gesimshøgd 6 m.

Det skal ved byggesøknad leggjast fram situasjonskart som viser korleis området skal opparbeidast.

Området kan mellombels og tidsavgrensa takast i bruk som anleggs- eller riggplass under opparbeidinga av hyttefeltet.

Området kan gjerdast inn og skjermast frå fylkesvegen og hyttefeltet med vegetasjon.

Det området av opplagsplass for småbåtar som kjem innafor sikringssona for høgspantlina, kan ikkje opparbeidast eller takast i bruk før høgspantlina i luftspenner teken bort. Dette er også teke med som rekkjefølgjekrav.

4. **Samferdselsanlegg**

4.1 Offentlege trafikkområde

4.1.1 Kjøreveg KV

Fylkesveg 541 skal ha dagens standard og utforming men med nytt kryss i planområdet.

4.1.2 Annan veggrunn.

Trafikkareal og frisktsoner skal vedlikehaldast som grøntareal. Frisktsoner skal ikkje ha vegetasjon høgare enn 50 cm over veg.

4.1.3 Gangveg og fortau

Areala er sett av til gangveg og fortau.

Alle gangvegar skal opparbeidast samtidig med dei tekniske anlegga og skal vera ferdigstilte før første fritidbustad/campingplassen vert teken i bruk.

4.1.4 Busshaldeplass

Areala er sett av til busshaldeplass. Areala skal opparbeidast samtidig med dei tekniske anlegga og vera ferdigstilte før første fritidsbustad eller campingplassen vert teken i bruk. Haldeplass og fylkesveg skal lyssetjast.

4.2 Privat trafikkområde

4.2.1 Kjøreveg KV

Kjørevegane i området blir opparbeidde med breidde 5 m og 4 m som vist i plankartet og ha maks. stigning 8 %. Hovudvegen er felles for alle i planområdet og kan i tillegg brukast av ålmenta som tilkomst til friluftsaareala som går opp mot Trehovdefjellet. Dei andre kjørevegane i området er felles vegar for dei eigedommane som ligg i planområdet.

4.2.2 Annan veggrunn

Skal vedlikehaldast som grøntareal og ikkje ha vegetasjon høgare enn maks 50 cm over veg.

4.2.3 Parkeringsplass P 1 og P 2

Det skal opparbeidast to felles parkeringsplassar som vist på plankartet. Desse skal opparbeidast saman med dei tekniske anlegga. P 1 skal vera tilgjengeleg for ålmenta og skal ferdigstillast før første fritidsbustad/campingplassen vert teken i bruk. Parkeringsplass P 2 skal vere ferdigstilt før første fritidsbustad i byggeområde F 3 – F 5 vert teken i bruk og er tilgjengeleg for alle eigedommane innafor planområdet.

4.2.4 Veg campingplass

Veg til campingplass og utleigehytter skal byggjast med breidde som sikrar god tilkomst. Plan for dei interne vegane skal visast i tekniske planar for campingplassen.

4.2.4 Felles for samferdselsanlegg

For alle anlegga skal det utarbeidast detaljerte planar som skal godkjennast av kommunen. Alle vegane skal ha eit grøftesystem med stikkrenner og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

5. **Friluftsmål**

5.1 Friluftsmål

Områda for friluftsmål skal liggja som naturområder utan inngrep. Vegetasjonen i området skal bevarast, haldast ved like og skjøttast slik at solforhold og utsikt for fritidseigedommane blir teke ivare. Høgspenline kan leggjast i grøft i friluftsområde.

6. Omsynssoner

6.1 Frisiktsoner.

Arealet er kombinert med andre føremål. Vegetasjon skal vera låg og ikkje høgare enn 50 cm.

6.2 Høgspentanlegg

Så lenge høgspentlina går i luftspenn i planområdet er det ikkje tillete å føra opp byggverk, lage parkeringsplasser eller andre tiltak som er i strid med elektrisitetslovgivinga eller avstandskrava til lina.

6.3 Bandlegging

Steingard i grensa mot sør skal bevarast. Arealet er kombinert med andre føremål.

7. Rekkjefølgjekrav

7.1 Tekniske anlegg i hytteområdet, veg, vatn og avløp samt kabelanlegg må vera ferdig opparbeidde før det vert gjeve igongsetjingsløyve for første fritidsbustad. Saman med tekniske planar må det liggja føre flaumberekning som viser at det er nok kapasitet på bekk og stikkrenner.

Dimensjonering av anlegga skal ta utgangspunkt i heile planområdet samla, og dei tekniske planane skal vise for heile området. Det er likevel mogeleg å leggje til rette for ei etappevis utbygging. Byggetrinna kan vera: F1 og F2 saman, F3, F4 og F5 saman, F6, campingplass og utleiehytter.

Areal for leikeplassar skal setjast i stand for framtidig bruk samtidig med dei tekniske anlegga, og dei skal sikrast lyssetjing.

Alle gangveggar og busshaldeplass skal vera opparbeidde før første fritidsbustad vert teken i bruk.

7.2 Tekniske anlegg for campingplass og utleiehytter må vera opparbeidde og ferdige før bruk. Det er og sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding og ferdigstilling av leikeplass med lyssetting samtidig med dei tekniske anlegga på campingplassområdet.

7.3 Området for campingplass og småbåtopplag som kjem innafor faresona for luftspennet til høgspentlina, kan ikkje opparbeidast eller takast i bruk før lina i luftspenn er teken bort.

7.4 Det skal dokumenterast tilstrekkeleg sløkkjevatt. Plassering av brannkummar skal godkjennast av brannvesenet.

7.5 Kryss til fylkesveg og busshaldeplass skal godkjennast av Statens vegvesen. Fylkesvegen skal lyssetjast.